

## ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ИСЛАМСКОЙ ИПОТЕКИ В РОССИИ

И.А. Лепехин<sup>1</sup>, П.О. Павлова<sup>2</sup>

<sup>1</sup> ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», г. Тверь

<sup>2</sup> АО «Газпром газораспределение Тверь», г. Тверь

Статья посвящена исследованию актуальных вопросов, связанных с принятием в 2023 г. закона об экспериментальном правовом режиме осуществления в четырех пилотных регионах Российской Федерации деятельности по партнерскому финансированию – исламскому банкингу. При этом особое внимание уделяется новому для России институту исламской ипотеки, возникновение и развитие которого связано с принятием и вступлением в силу соответствующего законодательства. В статье дана общая характеристика системы исламского банкинга и предоставляемых продуктов в рамках реализации данного эксперимента. Раскрыта сущность исламской ипотеки, рассмотрены условия ее предоставления российскими банками. Проведен сравнительный анализ исламской ипотеки с лизингом недвижимости и классическим ипотечным кредитованием. Определены ключевые на сегодняшний день проблемы в области внедрения в России исламской ипотеки и обозначены возможные пути их решения.

**Ключевые слова:** ипотека, исламский банкинг, недвижимость, исламская ипотека, квартира, земельный участок, нормы шариата, банк, заемщик, сделка, ипотечный кредит, мурабаха, лизинг недвижимости.

В современной России на фоне сложившейся геополитической ситуации в мире четко определен вектор развития в направлении активного сотрудничества со странами Азии, Африки, Ближнего Востока. В связи с этим в числе стоящих задач по развитию сотрудничества со странами, исповедующими ислам, существует необходимость в преодолении различий в организации финансовых систем в России и ряде мусульманских стран. Это необходимо как для создания благоприятных условий по привлечению инвестиций из стран, исповедующих ислам, так и в целом для стимулирования торговли и финансовых отношений между Российской Федерацией и мусульманскими странами.

Отдельно нужно отметить и тот факт, что согласно последним официальным данным статистики, в России по состоянию на 2023 г. проживает около 25 миллионов мусульман, что составляет почти 17 % от общего населения страны [14].

При этом до 01.09.2023 г. в России фактически отсутствовала специальная законодательная база, регулирующая деятельность исламских финансовых организаций на территории страны. Вследствие

этого данный вид организаций имел банковскую лицензию с явным сужением спектра своих услуг [4] в силу противоречий существующего законодательства и норм шариата, исламской этики.

Для целей совершенствования и развития системы исламского банкинга в Российской Федерации был разработан и принят специальный закон [1] об экспериментальном правовом режиме осуществления деятельности по партнерскому финансированию – исламскому банкингу, который с 01.09.2023 г. вступил в силу. Соответствующим федеральным законом определены требования к деятельности организаций, участвующих в данном эксперименте, а также вопросы регулирования, контроля и надзора за их деятельностью [10]. Участие в реализации новой банковской системы является добровольным и не ограничивает инвесторов, планирующих использовать или уже использующих классические финансовые инструменты [9].

Исламский банкинг является определенной альтернативой существующей традиционной модели финансирования, построенной на ссудном проценте. В отличие от нее, исламская финансовая модель базируется на исламских конфессионально-этических принципах, которые не предполагают классические в нашем понимании ссудные проценты по займам и кредитам [11].

Эксперимент по исламскому банкингу продлится с 01.09.2023 г. по 01.09.2025 г. в четырех пилотных регионах Российской Федерации: на территориях Республики Башкортостан, Республики Дагестан, Республики Татарстан (Татарстан), Чеченской Республики [11]. Однако, вполне возможно, что число таких пилотных регионов в процессе проведения данного эксперимента будет расширяться. Например, Ак Барс Банк уже предоставляет в ограниченном тестовом формате исламскую ипотеку в Москве и Санкт-Петербурге [3].

Рассматриваемый закон не только создает правовую основу деятельности исламских финансовых организаций в России, но и должен позволить выяснить, какие дополнительные нормы для развития исламского банкинга в стране еще нужны [11].

Со слов главы Комитета Государственной Думы по финансовому рынку Анатолия Аксакова, реализация данного эксперимента должна позволить привлечь в Россию свыше 11 млрд \$ в совместные проекты с исламскими странами [9].

Кроме этого, принятие нового законодательства также должно положительно отразиться и внутри государства: граждане, являющиеся мусульманами, получают возможность стать более активными участниками/пользователями банковской системы страны в соответствии с нормами своей религии.

Исламский банкинг представляет собой организацию банковской системы строго по правилам и нормам шариата. Классическая банковская система в России в значительной мере противоречит данным правилам, в

частности, харамными действиями (греховными деяниями) в исламе являются:

- проведение сделки, приносящей процентный доход;
- приобретение облигаций и привилегированных акций;
- участие в рискованных сделках;
- работа со спекулятивными инструментами;
- вложения в криптовалюту;
- инвестирование средств в фонды, бизнесы, занимающиеся запретной для мусульман деятельностью (реализация алкогольной и табачной продукции, свиноводство и пр.) [10].

Кредитные организации, работающие по системе исламского банкинга или партнерского финансирования, предлагают новые банковские и инвестиционные решения для граждан России, проповедующих ислам, на основе шариатских стандартов ААОИГ<sup>1</sup> с учетом религиозных особенностей, в частности, сюда можно отнести следующие банковские продукты [9]:

1. Мушарака – исламский инвестиционный депозит. Группа инвесторов вкладывает свои средства в банк, который, в свою очередь, вкладывает их в инвестиционный проект. В данной операции инвестор рассчитывает на долю от прибыли, а не на процент от сделки, что является харамом.

2. Мурабаха – исламская ипотека. Торговое соглашение, при котором банк приобретает товар для дальнейшей продажи клиенту. Клиент, в свою очередь, помимо оплаты товара также оплачивает вознаграждение за организацию и сопровождение сделки банком.

3. Мудараба – исламский депозит. Инструмент пассивного дохода, где клиент вкладывает свои средства, а банк инвестирует их, гарантируя халяльность инвестиций.

4. Кард аль-хасан – беспроцентная ссуда. Данная услуга позволяет занять средства у банка, однако вместо классической выплаты процентов заемщик оплачивает взнос за понесенные расходы банком.

5. Бей-би-силаа – рассрочка. Данный вид услуги дублирует классическую рассрочку – оплата товара частями.

6. Иджара – исламский лизинг. Аренда с правом выкупа – аналог лизинга недвижимости в классической банковской системе.

7. Сукук – инвестиции в исламские ценные бумаги, которые являются беспроцентными облигациями.

8. Истисна – договор на поставку актива в будущем. Заключение договора купли-продажи актива, передача которого будет произведена в будущем в соответствии с ранее утвержденными характеристиками.

---

<sup>1</sup> ААОИГ – международная некоммерческая организация, основанная в 1991 г. в Бахрейне и разрабатывающая шариатские стандарты для мировой индустрии исламских финансов [13].

Анализируя существующее положение дел в классической банковской системе и предлагаемые условия в системе исламского банкинга, можно говорить о том, что основные различия двух систем в основном сосредоточены в деталях реализации соответствующих банковских продуктов. По своей сути данные финансовые инструменты дублируют друг друга или, как минимум, имеют определенные сходства. Однако стоит учитывать, что осуществление деятельности в системе исламского банкинга является, как правило, более затратным и многоступенчатым, соответственно, все издержки при оформлении таких финансовых продуктов будут ложиться на плечи заемщиков в виде повышения стоимости, например, приобретаемой недвижимости, более тщательной оценки платежеспособности [10] и т. п.

Одним из наиболее интересных и востребованных продуктов исламского банкинга, безусловно, является исламская ипотека (мурабаха). Она представляет собой реализацию недвижимости не под процент, как при классическом ипотечном кредитовании, а в форме рассрочки с наценкой от банка за понесенные издержки при помощи организации-посредника. Привлечение посредников необходимо для исключения харамных действий для заемщика.

Для клиента-заемщика стоимость приобретаемой с наценкой недвижимости остается фиксированной на весь срок действия договора, которым не предусматриваются дополнительные комиссии, пени или изменение стоимости [8].

Как отмечает М.М. Садриев, руководитель направления исламского банкинга Ак Барс Банка, уже работающего в России по программам исламской ипотеки: «Размер наценки на квартиру определяется индивидуально и зависит от срока договора, размера первоначального взноса и других параметров. Наценка сопоставима с переплатой по стандартной ипотеке на вторичную недвижимость» [8].

На сегодняшний день финансирование в соответствии с нормами шариата осуществляется в Ак Барс Банке по двум направлениям [7]:

1. Ипотека на приобретение квартиры в построенном многоквартирном доме (срок финансирования: 1–30 лет; минимальная сумма: 500 000 руб.; первоначальный взнос: от 10 %). Необходимо отметить, что процедура оформления исламской ипотеки преимущественно схожа с таким классическим финансовым инструментом, как лизинг недвижимости, который представляет собой фактически аренду недвижимости с ее последующим выкупом: недвижимое имущество приобретает лизингодатель, который передает это имущество в аренду лизингополучателю, заключив договор, содержащий условия о размере первоначального взноса, размере ежемесячной платы и прочих аспектах данной сделки [15].

2. Ипотека на дом и земельный участок (срок финансирования: 1–30 лет; минимальная сумма: 500 000 руб.; первоначальный взнос: от 20 %).

Стоит отметить, что в России в настоящее время в отношении земельных участков преимущественно оформляется ипотека на земельный участок с домом или на земельный участок с его дальнейшей индивидуальной жилой застройкой [5]. Эту тенденцию можно заметить и в исламском банкинге в России, в частности, осуществляемом Ак Барс Банком в рамках исламской ипотеки.

Внедрение системы исламского банкинга в России должно удовлетворить определенные потребности граждан-мусульман в соответствующих финансовых продуктах. По существу, исламский банкинг дублирует классические финансовые продукты, однако их реализация осуществляется с некоторыми изменениями, внесенными для достижения соответствия конфессионально-этическим принципам.

Касательно исламской ипотеки, основным вектором ее развития является внедрение новых видов ипотечного кредитования: исламская ипотека на новостройки, земельные участки, масштабирование существующих положений и дополнение действующего законодательства в части реализации продуктов исламской ипотеки и т. п.

В последние годы в России наблюдался активный рост жилищного строительства, в связи с чем объемы ввода жилого фонда также росли (в 2022 г. было достигнуто рекордное количество ввода квадратных метров жилья: 102 712,7 тысяч кв. м., рост 11 % по сравнению с предыдущим годом [6]). Отсюда следует, что для заемщиков внедрение исламской ипотеки на жилье, приобретаемое на этапе строительства, также будет актуальным и востребованным. Однако на пути развития этого финансового продукта стоит вопрос урегулирования юридических аспектов реализации новостроек посредством исламской ипотеки. Как вариант, возможно, банк будет выкупать соответствующий объект недвижимости у застройщика, а затем продавать его клиенту в рассрочку, указав размер своей прибыли, или станет реализовывать недвижимость через застройщика на специальных условиях [10].

Основой для разработки законодательных норм и правил регулирования исламской ипотеки в России может стать правовая база лизинга недвижимости, что поспособствует решению проблем сочетания такого финансового инструмента, как исламская ипотека с действующим российским законодательством, ведь данные финансовые продукты имеют схожий характер:

- приобретение имущества сторонней организацией / физическим лицом;
- наличие аспектов, схожих с процедурой оформления аренды недвижимости;
- возможность не использовать терминологию процентной ставки, недопустимой к использованию в исламском банкинге;
- первоначальный взнос может быть даже ниже, чем при оформлении классического ипотечного кредитования.

Однако касательно оформления лизинга недвижимости можно выделить и ряд недостатков [15], которых необходимо избежать при формировании базы правового регулирования исламской ипотеки в России:

- невозможность передавать в лизинг земельные участки (в соответствии с действующим законодательством о лизинге предметом лизинга не могут быть земельные участки и другие природные объекты [2]);
- риск банкротства лизингодателя, что повлечет за собой возможность обращения взысканий кредиторов на имущество лизингодателя;
- отсутствие четкого регулирования процедур оформления лизинга и передачи соответствующего имущества после выполнения всех обязательств лизингополучателем.

Приведенные недостатки системы правового регулирования лизинга недвижимости в современной России позволяют сделать вывод о том, что ей требуется дальнейшее совершенствование и изменения; в частности, нужны дополнения в части лизинга земельных участков и минимизации рисков лизингополучателей. Данные изменения, апробированные на практике, позволят учесть соответствующий опыт при принятии норм, направленных на дальнейшее развитие института правового регулирования исламской ипотеки.

Дополнительным вектором для развития исламской ипотеки в России может стать и популяризация ипотечного кредитования земельных участков. Для достижения данной цели необходимо решение ряда проблем как экономико-рыночного, так и правового характера.

На сегодня для банков классическое ипотечное кредитование под залог земельного участка сопровождается серьезными рисками в связи с недостаточной определенностью в ликвидности такого объекта недвижимости. В большинстве случаев для расчета ликвидности объекта прибегают к методу аналогий, который не подходит в данном случае. Каждый земельный участок имеет индивидуальные, ни на что не похожие характеристики, что не дает корректно дифференцировать объекты по схожим признакам для проведения расчетов. Откуда следует, что для банка ипотека земельного участка является рискованным предложением [12].

Отдельно стоит отметить, что в действующем законодательстве об ипотеке содержатся лишь общие и не получившие должного уточнения нормы и правила в части ипотечного кредитования земельных участков. Откуда следует возникновение различного рода коллизий, что также негативно влияет на развитие данного вида кредитования [5].

Вышеописанные проблемы имеют место как при классическом ипотечном кредитовании под залог земельных участков, так и применительно к исламской ипотеке земель. На основании этого следует вывод о необходимости внесения соответствующих изменений в

законодательство, регулирующее ипотечное кредитование земельных участков в Российской Федерации. В этом случае обновленный институт ипотечного кредитования станет надежным фундаментом для создания качественной правовой базы исламской ипотеки в России в части ипотечного кредитования земельных участков. Толчком для более активного развития данного вида ипотечного кредитования могли бы служить меры государственной поддержки, направленные на поддержание и популяризацию ипотечного кредитования земель (они были бы востребованными как в классической системе ипотечного кредитования, так и в системе исламского банкинга).

Подводя итог всему вышеприведенному, можно с уверенностью предположить, что исламская ипотека получит в ближайшие годы активное развитие в регионах России с преобладающим мусульманским населением. Вследствие этого в будущем возникнет необходимость внесения соответствующих изменений и в федеральное ипотечное законодательство, в том числе в части закрепления реализации кредитной организацией исламской ипотеки без посредников, внедрения понятия-аналога «налоговый вычет» в соответствии с нормами шариата, халяльных продуктов в части страхования жизни и здоровья заемщика и т. п. [10].

На сегодняшний день исламская ипотека в России реализуется на условиях исламского банкинга в рамках 2-летнего эксперимента на территории пилотных регионов. После получения результатов соответствующего эксперимента, вероятно, будут приняты решения о дополнении существующего законодательства об ипотечном кредитовании для нормирования данного спектра услуг.

Представляется, что основными направлениями совершенствования исламской ипотеки в России в ближайшие годы будут: внедрение на практике большего количества соответствующих ипотечных продуктов, более детальная законодательная проработка аспектов процедуры оформления и дальнейшего ведения исламской ипотеки, а также внедрение различных льготных предложений с мерами государственной поддержки этого нового для нашей страны вида ипотечного кредитования.

#### **Список литературы**

1. Федеральный закон от 04.08.2023 г. № 417-ФЗ «О проведении эксперимента по установлению специального регулирования в целях создания необходимых условий для осуществления деятельности по партнерскому финансированию в отдельных субъектах Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СПС «Гарант».

2. Федеральный закон от 29.10.1998 г. № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» // СЗ РФ. 1998. № 44. Ст. 5394.

3. «Ак Барс» начал предоставлять исламскую ипотеку в Москве и Санкт-Петербурге // Открытый журнал [Электронный ресурс]. URL:

<https://journal.open-broker.ru/novosti/ak-bars-nachal-predostavlyat-islamskuyu-ipoteku/> (дата обращения: 05.01.2024).

4. Воскобойник Ю.В. Правовые аспекты развития исламских финансов в России // НИУ «ВШЭ» [Электронный ресурс]. URL: <https://we.hse.ru/irs/blog2> (дата обращения: 05.01.2024).

5. Джиджиков М.Д., Лепехин И.А. Ипотечное кредитование земельных участков в современной России // Вестник Тверского государственного университета. Серия: Право. 2023. № 2 (74). С. 7–15.

6. Жилищное строительство в России в 2022 году выросло на 11 %, до 102,7 млн. кв. м // Интерфакс [Электронный ресурс]. URL: <https://www.interfax.ru/business/883428> (дата обращения: 05.01.2024).

7. Исламская ипотека // АК БАРС [Электронный ресурс]. URL: <https://www.akbars.ru/individuals/islamskaya-ipoteka/> (дата обращения: 05.01.2024).

8. Исламская ипотека от Ак Барс Банка // Коммерсантъ [Электронный ресурс]. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/4722731> (дата обращения: 05.01.2024).

9. Исламский банкинг в России: в чем суть партнерского финансирования // РБК Инвестиции [Электронный ресурс]. URL: <https://quote.rbc.ru/news/article/64d61d2a9a7947eb00acb24b> (дата обращения: 05.01.2024).

10. Исламский банкинг: что это такое и как работает // ЦИАН [Электронный ресурс]. URL: <https://tver.cian.ru/stati-islamskij-banking-chto-eto-takoe-i-kak-rabotaet-332691/> (дата обращения: 05.01.2024).

11. Кредиты без процентов: как в России собираются внедрить исламский банкинг // Сравни [Электронный ресурс]. URL: <https://www.sravni.ru/text/islamskij-banking/> (дата обращения: 05.01.2024).

12. Павлова П.О. Ипотечное кредитование земель: актуальные проблемы и пути их решения // Студенческое научное общество: научные достижения: Материалы студенческой конференции, Тверь, 18 мая 2022 года / под ред. Т.Б. Новиченковой. Тверь: Тверской государственный технический университет, 2022. С. 72–76.

13. Пестич А. Россия впервые приняла участие в конференции ААОIFI по исламскому финансированию // ТАСС [Электронный ресурс]. URL: <https://tass.ru/ekonomika/7076522> (дата обращения: 05.01.2024).

14. Сколько мусульман проживает в России в 2023 году? Численность населения и статистика // Справочник мусульманина [Электронный ресурс]. URL: <https://musulmauk.ru/medrese/Skolko-Musulman-v-Rossii-na-2023-God-Sostavliaet-Chislennost-Naseleniia-ai011ia.html> (дата обращения: 05.01.2024).

15. Сравнительный анализ ипотечного кредита и лизинга недвижимости / А.А. Артемьев, И.А. Лепехин, П.О. Павлова, А.Д. Суркова // Междисциплинарные исследования экономических систем: Материалы Всероссийской научно-практической конференции, Тверь, 27 мая 2021 года / под ред. А.Н. Бородулина. Тверь: Тверской государственный технический университет, 2022. С. 117–125.

*Об авторах:*

ЛЕПЕХИН Илья Александрович – кандидат юридических наук; доцент

кафедры геодезии и кадастра ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет» (Россия, г. Тверь, наб. А. Никитина, д. 22); SPIN-код: 6210-5988; AuthorID: 538705; e-mail: [ilja-lepehin@rambler.ru](mailto:ilja-lepehin@rambler.ru)

ПАВЛОВА Полина Олеговна – специалист 1 категории землеустроительного отдела АО «Газпром газораспределение Тверь» (Россия, г. Тверь, ул. Фурманова, д.12/4); SPIN-код: 6116-2029; AuthorID: 1123368; e-mail: [pawlowa.polya2010@yandex.ru](mailto:pawlowa.polya2010@yandex.ru)

## PROSPECTS FOR THE DEVELOPMENT OF ISLAMIC MORTGAGES IN RUSSIA

I.A. Lepekhin<sup>1</sup>, P.O. Pavlova<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Tver State Technical University, Tver

<sup>2</sup> JSC Gazprom Gas Distribution Tver, Tver

The article is devoted to the study of topical issues related to the adoption in 2023 of a law on an experimental legal regime for the implementation of partner financing activities in four pilot regions of the Russian Federation - "Islamic banking". At the same time, special attention is paid to the new institution of "Islamic mortgages" for Russia, the emergence and development of which is associated with the adoption and entry into force of the relevant legislation. The article gives a general description of the Islamic banking system and the products provided as part of the implementation of this experiment. The essence of the Islamic mortgage was disclosed, the conditions for its provision by Russian banks were considered. A comparative analysis of Islamic mortgages with real estate leasing and classic mortgage lending was carried out. The key problems in the implementation of Islamic mortgages in Russia to date have been identified and possible ways to solve them have been identified.

**Keywords:** *mortgage, Islamic banking, real estate, Islamic mortgage, apartment, land plot, sharia norms, bank, borrower, transaction, mortgage loan, murabaha, real estate leasing.*

*About authors:*

ЛЕПЕХИН Илья – PhD in Law, Associate Professor, Department of Geodesy and Cadastre Tver State Technical University (Russia, Tver, embankment A. Nikitina, d. 22), SPIN-code: 6210-5988, AuthorID: 538705, e-mail: [ilja-lepehin@rambler.ru](mailto:ilja-lepehin@rambler.ru)

ПАВЛОВА Polina – specialist of the 1st category of the Land Management Department of Gazprom Gas Distribution Tver JSC (12/4 Furmanova str., Tver, Russia); SPIN-code: 6116-2029; AuthorID: 1123368; e-mail: [pawlowa.polya2010@yandex.ru](mailto:pawlowa.polya2010@yandex.ru)

Лепехин И.А., Павлова П.О. Перспективы развития исламской ипотеки в России // Вестник ТвГУ. Серия: Право. 2024. № 1 (77). С. 27–35.

Статья поступила в редакцию 09.01.2024 г.

Подписана в печать 14.03.2024 г.